

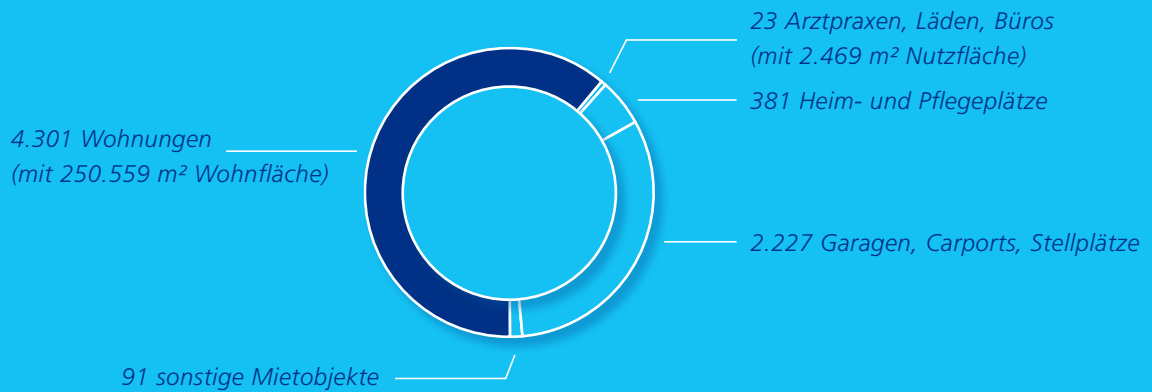


SÜDERELBE

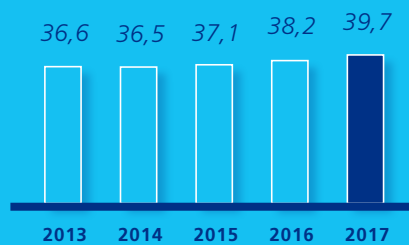


Geschäftsbericht 2017

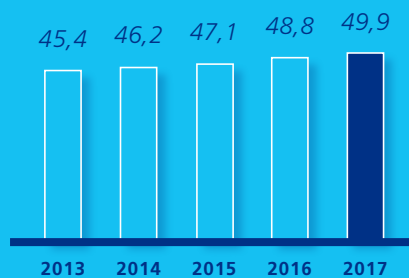
Wohn- und Geschäftsbauten



Umsatzerlöse (in Mio. €)



Eigenkapitalquote (in %)



Auf einen Blick

	2017	2016	2015
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Bilanzsumme	195,9	195,1	193,5
Umsatzerlöse	39,7	38,2	37,1
aus der Hausbewirtschaftung und aus Pflegeentgelten			
BAULEISTUNGEN			
Neubau, Erwerb und Modernisierung	6,6	4,0	8,2
Instandhaltungsaufwand	8,6	7,1	6,7
Geschäftsguthaben	16,7	16,8	16,1
Rücklagen	80,3	77,8	74,4
Bilanzgewinn	0,7	0,6	0,6
BESTAND			
	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL
Fertiggestellte Wohnungen	0	56	26
Bewirtschaftete Wohnungen	4.301	4.301	4.246
Mitglieder	9.077	9.183	9.165

Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG

Genossenschaftsregister GnR 756
Gegründet am 16. September 1947

Sitz: Kleinfeld 86 · 21149 Hamburg
Postanschrift: Postfach 92 07 53 · 21137 Hamburg
Tel. 040 702052-0 · Fax 040 702052-12
www.baugen-suederelbe.de

05 / ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Bericht des Vorstandes / Lagebericht

07 / VORWORT

08 / BERICHT DES VORSTANDES

22 / LAGEBERICHT

Jahresabschluss

30 / BILANZ

32 / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Anhang

33 / BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

35 / ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

41 / ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

42 / SONSTIGE ANGABEN

44 / BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Verzeichnisse

46 / VERTRETER

49 / UNSERE WOHNANLAGEN

Organe der Genossenschaft

VORSTAND (*hauptamtlich*)

Gerd Höft, Vorsitzender
Holger Rullmann

AUFSICHTSRAT

Michael Niemeyer, Vorsitzender
Dirk Mecklenburg, Stellvertretender Vorsitzender
Stellvertretender Schriftführer (bis 29. Mai 2017)
Torsten Gerlach, Schriftführer
Kristin Appelbaum-Rückert
Lars Manschewski
Dirk Syllwasschy, Stellvertretender Schriftführer (ab 29. Mai 2017)

BESETZUNG DER AUSSCHÜSSE

PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Lars Manschewski, Sprecher
Michael Niemeyer (bis 29. Mai 2017)
Torsten Gerlach
Dirk Syllwasschy (ab 29. Mai 2017)

BAU- UND WOHNUNGSAUSSCHUSS

Kristin Appelbaum-Rückert, Sprecherin
Dirk Mecklenburg
Lars Manschewski (bis 29. Mai 2017)
Michael Niemeyer (ab 29. Mai 2017)

PROKURIST

Kester Portefé

HANDLUNGSBEVOLLMÄCHTIGTER

Sven Reuter

VERTRETER

siehe Verzeichnis von Seite 46 bis 48

*Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Geschäftspartner,
sehr geehrte Damen und Herren,*



Holger Rullmann und Gerd Höft

wir blicken erneut auf ein gutes und erfolgreiches Geschäftsjahr 2017 zurück. Die solide und positive Entwicklung der Genossenschaft konnte auch im 70. Jahr seit der Gründung der Süderelbe fortgesetzt werden.

Auch in 2017 stand im Mittelpunkt unserer Geschäftspolitik die Förderung der Mitglieder mit der Schaffung, Sicherung und Fortentwicklung des Angebotes von zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum. Die 35 Wohnungen in unserer neu gebauten Servicewohnanlage in der Winsener Straße 138, 138 a konnten planmäßig fertiggestellt und Anfang 2018 den Mitgliedern übergeben werden. In mittelbarer Nachbarschaft zu unserer Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg ist dieses Neubauvorhaben in Hamburg-Langenbek eine passende Ergänzung unseres Angebotes für unsere älteren Mitglieder. Unsere weiteren geplanten Neubauvorhaben in Hamburg-Eißendorf, Hamburg-Marmstorf, Seevetal-Meckelfeld und Hamburg-Neugraben-Fischbek, über die Sie sich in diesem Geschäftsbericht informieren können, setzen unsere Geschäftspolitik der kontinuierlichen Erweiterung unserer Bestände fort.

Auch in die Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestände sind im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederum erhebliche Mittel geflossen. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von rd. 9,9 Mio. € steigern nachhaltig die Attraktivität der Wohnungsbestände und sichern die langfristige Vermietbarkeit. Auch in den kommenden Jahren werden wir erhebliche Mittel in den wertsteigernden Erhalt unserer Bestände investieren. Damit werden wir zeitgemäßen Wohnansprüchen ebenso gerecht wie energetischen Anforderungen.

Das positive wirtschaftliche Ergebnis der Genossenschaft ermöglicht es auch für das Geschäftsjahr 2017 vorbehaltlich der Zustimmung der Vertreterversammlung wiederum eine Dividende in Höhe von 4 % auf die Genossenschaftsanteile zu zahlen. Das Jahresergebnis stellt eine solide Basis für die Fortführung unserer nachhaltigen Geschäftspolitik dar.

Wir bedanken uns bei Ihnen, unseren Mitgliedern, ehrenamtlich Engagierten, Geschäftspartnern, Mitgliedern des Aufsichtsrates, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit und Unterstützung im vergangenen Geschäftsjahr.

Hamburg, 08. Mai 2018

Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG, Hamburg

Der Vorstand

Gerd Höft

Holger Rullmann

Wirtschaftliches Umfeld

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin eher gut dar. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 2,2 % höher als im Vorjahr. Das ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren, und der Wert liegt fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,3 %. Positive Wachstumsimpulse kamen 2017 primär aus dem Inland. So stiegen die privaten Konsumausgaben um 2,2 % während die des Staates mit +1,4 % nach zuletzt 3,7 % unterdurchschnittlich stiegen. Während in Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) sowie in Forschung und Entwicklung jeweils 3,5 % mehr investiert wurde, legten die Bauinvestitionen um 2,6 % zu. Bei den Bauinvestitionen bewies sich erneut der Wohnungsbau als treibende Kraft. Er legte mit 3,1 % fast ebenso stark zu wie die Ausrüstungsinvestitionen. Nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute dürfte sich die konjunkturelle Dynamik 2018 zwar etwas abschwächen, das Wachstum dürfte aber erneut bei einer Rate von 2,2 % liegen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind noch auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung hält die Wohnraumnachfrage hoch, insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2018 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft nach übereinstimmenden Erhebungen weiterhin positiv.

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen in Höhe von rd. 392 Mrd. € gerechnet, 2019 sogar mit deutlich über 400 Mrd. €. Gleichwohl wird erwartet, dass sich insbesondere infolge des knappen Grundstücksangebots und bereits sehr gut ausgelasteter Baukapazitäten der Investitionsschwerpunkt mehr in Richtung Sanierung/Modernisierung verschiebt. Die derzeit rückläufige Zahl der Baugenehmigungen im Neubau (-7,8 % zum Vorjahr) ist hierfür ein Indikator. Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen jedoch steigen. Gründe dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtlingen. Nach Schätzungen ist eine Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit vollständig abzubauen.

Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw. 0,5 %) war 2017 ein Anstieg der Verbraucherpreise auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. Haupttreiber waren steigende Preise für Energie und Nahrungsmittel sowie Mieten.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2017 von knapp 44,3 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Dies ist der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Rund 638.000 Personen oder 1,5 % mehr als im Vorjahr (+1,0 %) waren erwerbstätig gemeldet. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,7 % (Vorjahr 6,1 %).

Im ersten Halbjahr 2017 ist in Hamburg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem ersten Halbjahr 2016 um 3,4 % gestiegen. Damit ergab sich ein Wirtschaftswachstum von real 2,0 %. Hamburg liegt mit diesem Zuwachs gleichauf mit der Bundesentwicklung. Die Steigerung der Zahl der Erwerbstätigen lag mit einer Steigerungsrate von 1,7 % leicht über der bundesweiten Entwicklung (1,5 %). Die Arbeitslosenquote lag in Hamburg im Dezember 2017 mit einem Wert von 6,5 % unter dem Dezember-Vorjahreswert von 6,7 %.

Die Bevölkerungszahl in Hamburg wächst kontinuierlich seit 1987. Zum Einen gibt es weniger Sterbefälle und mehr Geburten pro Jahr, zum Anderen gibt es seit 1999 einen anhaltenden positiven Wanderungssaldo. 2016 ist die Bevölkerungszahl Hamburgs gegenüber 2015 um 23.030 Personen auf insgesamt 1.810.438 gestiegen. Die Einpersonenhaushalte stellen in Hamburg immer noch die Mehrheit mit 54 % dar. Das Statistische Bundesamt geht im Rahmen der 13. koordinierten Bevölkerungsentwicklung 2030 von einem Wachstum der Hamburger Bevölkerung um 100.000 Menschen auf insgesamt rd. 1,9 Mio. Einwohner aus. Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wird seit 2011 in Kooperation mit Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden erfolgreich umgesetzt. Das 2016 erneuerte „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ setzt als Ziel 10.000 Baugenehmigungen jährlich zu erreichen. Ab 2017 sollen davon 3.000 Wohnungen, anstatt bisher 2.000 Wohnungen, öffentlich gefördert werden. Die Zahl der Wohnungen ist 2016 um 7.356 Wohnungen auf 938.592 angestiegen. 2017 wurde in Hamburg der Neubau von insgesamt 13.411 Wohnungen genehmigt. Damit ist das im Bündnis für das Wohnen und im Vertrag für Hamburg vereinbarte Ziel von 10.000 jährlich zu genehmigenden Wohnungen deutlich überschritten.

Der Pflegemarkt in Deutschland steht vor großen Herausforderungen. Die demografisch bedingte Alterung der Gesellschaft wird die Zahl der Pflegebedürftigen von zuletzt 2,9 Mio. bis 2030 voraussichtlich auf 3,5 Mio. steigen lassen und das vor dem Hintergrund, dass gesundheitliche Prävention und der technische Fortschritt immer mehr Menschen länger gesund bleiben lässt und den pflegerischen Aufwand am Lebensende reduziert. Immer mehr Menschen leben jedoch alleine und werden für bestimmte Krankheiten wie Demenz professionelle Pflege benötigen. Die Individualisierung der Gesellschaft und die Auflösung traditioneller Familienbündnisse nehmen weiter zu. Diese Veränderungen machen auch vor der Altenpflege nicht halt. Doch bereits heute mangelt es an qualifiziertem Personal. Der Fachkräftemangel in der Pflege wird sich angesichts des erwarteten Anstiegs der Pflegebedürftigen weiter verschärfen und angesichts des auch in anderen Wirtschaftsbereichen zunehmenden Mangels an Fachkräften eine der größten Herausforderungen der Zukunft der Branche darstellen.



Hamburg-Langenkamp, Winsener Straße 138

Bautätigkeiten

Neubauten

Im Geschäftsjahr 2017 haben wir ein Bauvorhaben, über das wir bereits in der Vergangenheit berichtet haben, bearbeitet:

HAMBURG-LANGENKAMP, WINSENER STRASSE 138, 138 A

Nach dem Abriss der Altsubstanz im Juli 2016 wurden auf dem Grundstück zwei Gebäude mit insgesamt 35 Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum und 7 Außenstellplätzen errichtet. Die Wohnungen wurden zum 01. Januar bzw. 01. Februar 2018 an die Mitglieder übergeben. Es wird die Wohnform Servicewohnen für unsere älteren Mitglieder angeboten. Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 50 m² bis ca. 63 m² und sind über einen Aufzug erreichbar. Alle Wohnungen verfügen über zwei Zimmer, eine Küche, ein Bad und einen Balkon. Die Wohnungen werden öffentlich gefördert und können daher preisgünstig angeboten werden.

Wir werden unsere Neubautätigkeit auch in der Zukunft am langfristig vorhandenen Bedarf orientieren und den Senat bei der wohnungspolitischen Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, unterstützen. Dabei ist es jedoch unerlässlich, dass die Rahmenbedingungen dieses zulassen. Die Schaffung bezahlbaren, preiswerten Wohnraums ist allerdings durch die erheblichen Bau- und Grundstückskostensteigerungen gefährdet. Über die allgemeinen Preissteigerungen hinaus führen vor allem gestiegene Qualitätsansprüche, ordnungsrechtliche Anforderungen, die EnEV sowie eine Vielzahl von kostenintensiven kommunalen Auflagen zu deutlich erhöhten Baukosten und damit höheren Kosten des Wohnens.



Hamburg-Eißendorf, Nachtigallenweg 10

Aktuell beschäftigen wir uns intensiv mit der Umsetzung bzw. Vorbereitung folgender Bauvorhaben:

HAMBURG-EISSENDORF, NACHTIGALLENWEG 10

Von einer Stiftung haben wir für ein unbebautes Grundstück ein Erbbaurecht erworben.

Auf dem Grundstück wird ein Gebäude mit 19 Wohnungen (2 Zimmer- und 2 1/2 Zimmer-Wohnungen) und 5 Kfz-Außenstellplätzen für unsere älteren Mitglieder (ab 60 Jahren) errichtet. Das Gebäude wird nach dem Standard KfW Effizienzhaus 70 erstellt. Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 51 m² bis ca. 65 m² und sind über einen Aufzug erreichbar. Alle Wohnungen verfügen über eine Küche, ein Bad und einen Balkon. Die Wohnanlage ist öffentlich gefördert, mit Ausnahme der Wohnung im Souterrain. Daher können die Wohnungen auch preisgünstig angeboten werden.

Mit den Bauarbeiten haben wir im I. Quartal 2018 begonnen. Die Fertigstellung der Wohnanlage ist für das III. Quartal 2019 geplant.

HAMBURG-MARMSTORF, ZUM JÄGERFELD 13 A+B



Hamburg-Marmstorf, Zum Jägerfeld 13

Von einem Privateigentümer haben wir das Grundstück Zum Jägerfeld, das noch mit Gewerberäumen und Garagen bebaut ist, 2016 erworben. Die Gewerbeflächen sind nicht vermietet. Die Mietverträge für die Garagen haben wir gekündigt.

Vorgesehen ist die Errichtung von 15 Wohnungen und 8 Carports. Ein Hauseingang wird mit einem Aufzug ausgestattet. Bei dem anderen Eingang sind die Erdgeschosswohnungen barrierefrei zu erreichen. Unseren Mitgliedern können wir nach Fertigstellung eine attraktive Wohnanlage mit interessanten Grundrissen anbieten. Das Gebäude bietet von einer 2 Zimmer-Wohnung (53 m²) bis zur 3 Zimmer-Wohnung (76 m²) eine große Typenvielfalt für die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse aller Altersgruppen.

Durch den Einbau eines Aufzugs eignen sich eine Vielzahl der Wohnungen für barrierefreies und altengerechtes Wohnen. Eine Förderung mit öffentlichen Wohnungsbaudarlehen ist nicht geplant, so dass die Wohnungen ohne Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines vermietet werden können. Die Baugenehmigung liegt uns seit September 2017 vor.

Mit dem Bauvorhaben werden wir voraussichtlich im II. Quartal 2018 beginnen. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für das III. Quartal 2019 vorgesehen.

SEEVETAL-MECKELFELD, AM SAAL 15-19

Mit einem Projektentwickler haben wir für das unbebaute Grundstück in Seevetal-Meckelfeld, Am Saal, 2014 einen Kaufvertrag beurkundet. Vertraglich wurde ein Rücktrittsrecht für die Süderelbe vereinbart, sofern die zugesagten Bedingungen seitens des Verkäufers nicht erfüllt werden bzw. die Gemeinde Seevetal die notwendige B-Planänderung nicht durchführt. Das Rücktrittsrecht wurde vertraglich bis zum 31. März 2018 verlängert. Im März 2018 haben wir die Baugenehmigung erhalten. Auf dem Grundstück können 24 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 1.695 m² und einer Gewerbeeinheit mit ca. 410 m² Nutzfläche errichtet werden. Eine Förderung mit öffentlichen Wohnungsbaudarlehen ist nicht vorgesehen, so dass die Wohnungen ohne Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines vermietet werden können. Mit der Gemeinde Seevetal haben wir einen Durchführungsvertrag geschlossen und uns verpflichtet, mit den Bauarbeiten spätestens 6 Monate nach Erhalt der Baugenehmigung zu beginnen und die Wohnanlage in weiteren 24 Monaten fertigzustellen. Nach den Bedingungen des Durchführungsvertrages hat die Erstvermietung der Wohnungen zu einer Miete von 8,70 €/m² Wohnfläche zu erfolgen.



Seevetal-Meckelfeld, Am Saal 15-19

Der Baubeginn wird voraussichtlich im III. Quartal 2018 sein. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für das IV. Quartal 2019 geplant.

SEEVETAL-MECKELFELD, APPENSTEDTER WEG, GROSSE HEIDE, HEIDEKAMP



Seevetal-Meckelfeld, Appenstedter Weg

Das rd. 4.900 m² große Grundstück Appenstedter Weg, Große Heide, Heidekamp ist zurzeit mit 5 Vierfamilien-Wohnhäusern, bestehend aus 20 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.008 m² und 11 Garagen, bebaut. Die Wohnanlage wurde 1958 errichtet. Da ein Umbau der Wohnungen nach heutigen Anforderungen nicht möglich ist und wir eine verstärkte Nachfrage von unversorgten Mitgliedern nach zeitgemäßem barrierearmen Wohnraum im Bereich Seevetal-Meckelfeld feststellen, haben wir uns dazu entschlossen, das Grundstück teilweise einer erweiterten neuen und für unsere Mitglieder attraktiveren Nutzung zuzuführen.

Wir beabsichtigen daher, drei Gebäude (Appenstedter Weg) abzubrechen und dort zwei Neubauten mit insgesamt 28 Wohnungen und entsprechenden Kfz-Außenstellplätzen zu errichten. Nach ersten Planungen könnten die Gebäude über drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss verfügen. Die Wohnfläche wird ca. 2.000 m² betragen. Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 54 m² bis 80 m² und es werden 2- bis 3 ½-Zimmer-Wohnungen entstehen.

Über das geplante Bauvorhaben haben wir die betroffenen Mitglieder informiert. Aktiv wird nach Ersatzwohnraum für die Mitglieder gesucht. Eine Vielzahl der Mitglieder konnte bereits mit neuem Wohnraum versorgt werden. Für die freiwerdenden Wohnungen werden Zeitmietverträge geschlossen.

Nach den derzeitigen Planungen wird die Baumaßnahme nicht vor 2021 beginnen können.

HAMBURG-NEUGRABEN-FISCHBEK, WEIDENKEHRE/SCHIEDENHOLZWEG

Mit einer Erbengemeinschaft haben wir gemeinsam mit der Behrendt Gruppe einen Kaufvertrag für ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück in Hamburg-Neugraben-Fischbek, Weidenkehre/Schiedenholzweg beurkundet (der Anteil der Süderelbe beträgt ca. 22,5 %). Vertraglich wurde ein Rücktrittsrecht für die Investoren vereinbart, sofern durch die auszuführenden Bodenuntersuchungen Kontaminationen in größerem Umfang festgestellt werden. Dies war nicht der Fall, so dass im Februar 2018 der anteilige Kaufpreis von den Investoren gezahlt wurde. Die Investoren werden mit dieser Zahlung Eigentümer der Grundstücksfläche mit einer Größe von ca. 14.500 m². Ein weiterer Kaufpreis für das Grundstück wird, in Abhängigkeit von der Bebaubarkeit des Grundstückes und sobald das durchzuführende Bebauungsplanverfahren den Stand der Vorweggenehmigungsreife gemäß § 33 Bau-gesetzbuch erreicht hat, fällig.

Aktuell befinden wir uns in den Abstimmungsgesprächen mit dem Bezirksamt Harburg. Das durchzuführende Bebauungsplanverfahren wird ca. 2 Jahre dauern, so dass wir nach derzeitigen Planungen mit dieser Baumaßnahme nicht vor 2020 beginnen werden.



Hermesweg 25–27

Modernisierung und Instandsetzung

Neben der Neubau- und umfänglichen Modernisierungstätigkeit von Einzelwohnungen stand im Berichtsjahr weiterhin die Bestandspflege im Mittelpunkt unserer Tätigkeit. Die in den 50er und 60er Jahren errichteten Wohnungen werden, soweit das bautechnisch möglich ist, entsprechend den Ansprüchen der Wohnungssuchenden umgebaut. Sie werden mit neuen Küchen und Bädern ausgestattet. Die Elektroinstallationen werden erneuert, ebenso die Fußböden. Im Anschluss daran werden die Malerarbeiten ausgeführt. Im Berichtsjahr haben wir aus Anlass von Wohnungswechseln 34 Wohnungsmodernisierungen (Vorjahr 27) vorgenommen. Seit 2003 erfolgten in diesem Umfang insgesamt 1.078 Wohnungsmodernisierungen.

Im Geschäftsjahr 2017 haben wir in der Wohnanlage Hermesweg 17–23, 25, 27, 29, Grumbrechtstraße 118 und Stader Straße 101–103 (VE 10) umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Die Fenster, die Wohnungseingangstüren, die Dächer, die Briefkastenanlagen sowie Heizungsanlagen wurden erneuert. Die Außenfassaden haben einen neuen Anstrich erhalten. Es wurden auch die Außenanlagen neu gestaltet. Für die Modernisierungsmaßnahme wurden rd. 1.335 T€ aufgewendet. Davon wurden rd. 67 T€ als Instandhaltungskosten verbucht.

In der Wohnanlage Berkefeldweg 7 (VE 14) haben wir eine nicht mehr benötigte Dachgeschossfläche einer Wohnung zugeschlagen und zu Wohnraum umgebaut. Die Kosten für diese Maßnahme betragen rd. 43,1 T€.



Hermesweg 18



Grumbrechtstraße 118

Fortgeführt haben wir im Geschäftsjahr die Modernisierungsarbeiten in der Pflegeeinrichtung Haus Am Frankenberg. Es wurden 15 Bäder im Wohnbereich modernisiert. Darüber hinaus wurde die Lüftungstechnik im Speisesaal erneuert, die Spülküche modernisiert und ein Aufenthaltsraum im Dachgeschoss geschaffen. 2018 werden wir weitere Bäder im Wohnbereich modernisieren.

Die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes konnte in dem gewohnt großen Umfang fortgesetzt werden. Insgesamt haben wir in unseren Bestand rd. 9.872 T€, einschließlich der vorgenannten großen Modernisierungsmaßnahmen, investiert. Dieser Betrag überstieg wiederum deutlich, wie auch bereits in den Vorjahren, die in den Nutzungsgebühren für Instandhaltungsmaßnahmen kalkulierten Beträge. Die Aufwendungen stellen eine Investition für die Zukunft dar und sichern die Vermietbarkeit unserer Wohnungsbestände.

Wir werden uns auch weiterhin mit dem Thema einer zukunftsfähigen Energieversorgung beschäftigen. Ziel muss es dabei sein, den Energieverbrauch der Wohnungsbestände nachhaltig zu senken und den Ausstoß klimaschädlicher Treibhausgase zu reduzieren. Wir werden daher in den kommenden Jahren in unseren Wohnanlagen weitere energiesparende Maßnahmen vorsehen, um unseren Mitgliedern günstige Heizkosten zu ermöglichen. Wir leisten damit auch weiterhin unseren Beitrag zu einer Reduzierung des klimaschädlichen CO₂-Ausstoßes.



Eingang Grumbrechtstraße 118

Vermietungstätigkeit

Die Fluktuationsquote ist gegenüber dem Vorjahr gesunken und betrug im Geschäftsjahr 7,51 % (Vorjahr 8,84 %). Neben dem Erstbezug der Wohnanlage mit 35 Wohnungen in Hamburg-Langenkamp, Winsener Straße 138, 138 a, hatten wir im Geschäftsjahr 323 Mieterwechsel (Vorjahr 379) zu bearbeiten. Die Tatsache, dass 70 Mitglieder innerhalb unseres Wohnungsbestandes umgezogen sind, zeigt die große Zufriedenheit, die die Mitglieder mit uns verbindet. Die Kündigungsgründe zeigen aber auch, dass sich Wohnraumkündigungen durch uns nur bedingt beeinflussen lassen.

GRÜNDE FÜR EINEN WOHNUNGSWECHSEL WAREN:

81 Mitglieder	haben ihre Wohnung aufgegeben, da diese zu klein bzw. zu groß war,
34 Mitglieder	verstarben im Berichtszeitraum,
36 Mitglieder	wechselten in eine Senioreneinrichtung bzw. Servicewohnanlage,
36 Mitglieder	kündigten die Wohnung aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels,
27 Mitglieder	zogen in erworbenes Wohneigentum,
9 Mitglieder	verhielten sich nicht vertragsgerecht und mussten auf unsere Veranlassung die Wohnung verlassen,
88 Mitglieder	kündigten das Nutzungsverhältnis aufgrund weiterer wohnungs- und mieterbezogener Gründe,
12 Mitglieder	nannten als Kündigungsgrund die Miethöhe, unzureichende technische Ausstattung der Wohnung bzw. Probleme mit der Nachbarschaft oder im Wohngebiet.

Im Jahr 2017 beschränkte sich der Leerstand auf vorübergehende kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendige Renovierungsarbeiten. Zum Bilanzstichtag waren 16 Wohnungen nicht vermietet.

Mitgliederentwicklung

DER MITGLIEDERBESTAND UND DIE ZAHL DER ANTEILE VERÄNDERTEN SICH IM BERICHTSJAHR WIE FOLGT:

	MITGLIEDER	ANTEILE
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	9.183	107.932
Zugang 2017	377	4.791
	9.560	112.723
Abgang 2017	– 483	– 5.237
BESTAND AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES	9.077	107.486

Im Durchschnitt ist jedes Mitglied mit 11,8 Anteilen (im Vorjahr 11,8) beteiligt.

DER MITGLIEDERBESTAND GLIEDERTE SICH AM 31. 12. 2017 WIE FOLGT:

Mit Wohnungen bzw. Pflegeplätzen versorgte Mitglieder	4.552
Fördernde Mitglieder	2.505
Noch zu versorgende Mitglieder	1.546
Vorgemerkte Kündigungen	130
Doppelmitgliedschaften	321
Nutzer gewerblicher Objekte und Garagen	23
INSGESAMT:	9.077

Unter den 1.546 noch nicht mit Wohnraum versorgten Mitgliedern sind 1.261 Personen für unsere Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg und 124 Personen für die Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße vorgemerkt. Zu einem wesentlichen Teil handelt es sich dabei um Personen, die aufgrund ihres Alters oder wegen ihres Gesundheitszustandes einen Umzug in eine stationäre Pflegeeinrichtung oder eine Servicewohnanlage noch nicht anstreben. Es besteht der verständliche Wunsch, in der eigenen Wohnung möglichst lange zu bleiben. Die eigenverantwortliche „Vorsorge“ für das Wohnen im Alter macht aber auch deutlich, dass Mitglieder von Genossenschaften adäquate Angebote von ihrem Unternehmen erwarten.

Personalwesen

**UNSER PERSONALBESTAND STELLT SICH IM VERGLEICH ZUM VORJAHR
STICHTAGSBEZOGEN WIE FOLGT DAR:**

	31. DEZEMBER 2017		31. DEZEMBER 2016	
	VOLLZEIT	TEILZEIT	VOLLZEIT	TEILZEIT
Kaufmännische Angestellte	13	4	13	3
Technische Angestellte	4		4	
Angestellte der Seniorenwohnanlage				
Haus Am Frankenberg	30	20	29	24
Hauptamtliche Hauswarte	9		9	
Nebenamtliche Hauswarte, Reinigungskräfte, Aushilfen		11		12
	56	35	55	39

Darüber hinaus beschäftigten wir zum 31.12.2017 eine kaufmännische Auszubildende. Zwei Mitarbeiterinnen befanden sich zum Jahresende in der Elternzeit. Drei Mitarbeiterinnen sind langfristig erkrankt.

Gehälter und Löhne der Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer werden überwiegend in Anlehnung an den Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft bzw. an den früheren Bundesangestelltentarifvertrag gezahlt.

Neue Mitarbeiter für die Seniorenwohnanlagen werden grundsätzlich bei der "Süderelbe" Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH angestellt. Diese überlässt dann der Genossenschaft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages das Personal. Am Bilanzstichtag waren es 109 Beschäftigte (davon 36 Teilzeitbeschäftigte, 22 Auszubildende und 5 geringfügig Beschäftigte) für das Haus Am Frankenberg, 100 Beschäftigte (davon 30 Teilzeitbeschäftigte, 12 Auszubildende und 6 geringfügig Beschäftigte) für das Haus Hammer Landstraße und ein Beschäftigter für die Hauptverwaltung. An Personalkosten für die Überlassung der Mitarbeiter haben wir insgesamt 5.620,6 T€ gezahlt und unter der Position Aufwendungen für Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen erfasst.

Im Übrigen betreuten wir zum Jahresende 2017 insgesamt 9 Pensionäre und 2 Hinterbliebene ehemaliger Mitarbeiter.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wurden auch in diesem Geschäftsjahr betriebliche und außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen angeboten.

“Süderelbe“

Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH

Der Verwaltungsbestand von Hausbesitz Dritter hat sich durch die Aufnahme einer Wohnanlage in die Verwaltung und durch den Verkauf von Einzelobjekten insgesamt zum 31. 12. 2017 leicht erhöht. Aus unternehmerischen Gründen wird der Verwaltervertrag mit einer Kommune für zwei Wohnanlagen mit 104 Wohnungen zum 31. 12. 2018 beendet.

Aktuell betreut die Gesellschaft 3 Wohnungseigentümergeinschaften und den Wohnungsbestand von 6 Privaten, 2 Kommunen, einem kirchlichen Verband und einer Stiftung. Es handelt sich dabei um insgesamt 1.072 Wohnungen, 33 Reihenhäuser, 623 Garagen/Stellplätze, 19 Gewerbeeinheiten und 161 sonstige Einheiten.

Für die übernommene Geschäftsbesorgung haben wir eine angemessene Vergütung erhalten.

“Süderelbe“ HHL Catering und Service GmbH

Unsere Tochtergesellschaft erbringt die Verpflegungsdienstleistungen für unsere Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße und hat am Bilanzstichtag 18 Mitarbeiter, von denen 6 Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt sind. Für die übernommene Geschäftsbesorgung haben wir ebenfalls eine angemessene Vergütung erhalten.

Gesetzliche Prüfung

Unser gesetzlicher Prüfungsverband ist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein. Er hat in der Zeit vom 29. 05. 2017 bis zum 23. 06. 2017 die Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einschluss des Jahresabschlusses zum 31. 12. 2016 durchgeführt.

DAS ZUSAMMENGEFASSTE PRÜFUNGSERGEBNIS LAUTET:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seiner Wohnungen sowie Heim- und Pflegeeinrichtungen. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

FESTSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE UNTER EINBEZIEHUNG VON BUCHFÜHRUNG, JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. 12. 2016 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2016 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit für 2016 war gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für 2017 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 23.06.2017

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst
Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG mit Sitz in Hamburg wurde 1947 mit dem genossenschaftlichen Förderauftrag der guten und sicheren Wohnungsversorgung seiner Mitglieder gegründet. Im Rahmen dieses Förderauftrages betreibt die Süderelbe zwei Seniorenwohnanlagen mit Pflegeeinrichtung, um ihren Mitgliedern auch im hohen Alter sowie bei Pflegebedürftigkeit das Wohnen in der Genossenschaft zu ermöglichen.

Unser Wohnungsbestand befindet sich in Hamburg, und zwar mit 3.407 Wohnungen im Bezirksamtsbereich Harburg und mit 504 Wohnungen im Bezirksamtsbereich Hamburg Mitte. Weitere 390 Wohnungen befinden sich in Niedersachsen im Landkreis Harburg.

Neben Mietwohnungen stellen wir unseren Mitgliedern 381 Heimplätze für das Wohnen im Alter und bei Pflegebedürftigkeit in unseren Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße zur Verfügung.

Am 31. Dezember 2017 verwalteten wir in 590 eigenen Wohn- und Geschäftsbauten 7.023 Mietobjekte. Das sind 5 mehr als zu Beginn des Geschäftsjahres. Im Einzelnen verfügen wir über:

WOHN- UND GESCHÄFTSBAUTEN

4.301	Wohnungen	mit	250.559 m ²	Wohnfläche
23	Arztpraxen, Läden, Büros	mit	2.469 m ²	Nutzfläche
381	Heim- und Pflegeplätze			
2.227	Garagen, Carports, Stellplätze			
91	sonstige Mietobjekte			

Der Bestand hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die Schaffung von Stellplätzen geändert.

Daneben betreuen wir die Bewohner von zwei Wohnanlagen, 21 betreute Seniorenwohnungen in Hamburg-Neugraben-Fischbek und 49 betreute Seniorenwohnungen mit 8 Kfz-Stellplätzen in Hamburg-Hamm.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung unterliegen 3.450 Wohnungen nicht mehr den Belegungsbindungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, das sind 79,6 % unseres Wohnungsbestandes.

Neben dem Erstbezug von 35 Wohnungen hatten wir im Geschäftsjahr 323 Mieterwechsel zu bearbeiten. Die Fluktuationsrate betrug 7,51 %. Im vergangenen Jahr hatten wir 379 Vertragsaufhebungen (Fluktuationsrate 8,84 %) zu verzeichnen. Im Jahr 2017 verzeichneten wir grundsätzlich nur vorübergehende, kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendigen Renovierungsarbeiten.

Die Auslastung der Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße betrug im Geschäftsjahr 94,6 % bzw. 95,0 % (Vorjahr 93,9 % bzw. 88,8 %).

Die folgende Tabelle stellt wichtige Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2017 und zum Vorjahr gegenüber.

	PLAN 2017 Mio. EUR	IST 2017 Mio. EUR	IST 2016 Mio. EUR
Nettokaltmieten und Pflegeentgelte einschl. Zuschüsse abzgl. Erlösschmälerungen	33,2	33,9	32,4
Instandhaltung	7,5	8,6	7,1
Zinsaufwand (ohne Aufzinsung Rückstellung)	3,1	3,1	3,3
JAHRESÜBERSCHUSS	3,7	3,2	4,0

Die Veränderung der Nettokaltmieten und Pflegeentgelte einschl. Zuschüsse abzgl. Erlösschmälerungen zum Planansatz 2017 ergibt sich aus der Anpassung von Nutzungsgebühren bei Mieterwechsel, aus der Erhöhung der Pauschalen nach der II. Berechnungsverordnung (II. BV) und aus Mehrerlösen der Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße.

Die Instandhaltungskosten haben sich gegenüber dem Planansatz 2017 erhöht, da die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung höher waren als geplant.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Im Geschäftsjahr 2017 haben wir einen Jahresüberschuss von 3,2 Mio. € erwirtschaftet (Vorjahr 4,0 Mio. €). Diese Entwicklung entspricht im Wesentlichen unseren Erwartungen und unserer Planung.

Die Nettokaltmieten und Pflegeentgelte einschl. Zuschüsse abzgl. Erlösschmälerungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 1,5 Mio. €, insbesondere durch gestiegene Erlöse in den Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße. Ebenso wirkte sich die Anpassung der Nutzungsgebühren aus.

Die folgende Übersicht zeigt die Unternehmensleistung in Form der aus der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Ertragspositionen und deren Verwendung:

ERTRAGSLAGE	2017		2016		+/- Mio. EUR
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	
ENTSTEHUNG	40,9	100,0	39,4	100,0	+ 1,5
Nettokaltmieten und Pflegeentgelte einschl. Zuschüsse abzgl. Erlösschmälerungen	33,9	82,9	32,4	82,2	+ 1,5
Gebühren, Umlagen u. a.	5,8	14,2	5,8	14,7	0,0
Übrige Erträge (aktivierte Eigenleistungen, sonstige betriebliche Erträge, Zinserträge, Erträge aus Beteiligungen, Bestandsveränderungen)	1,2	2,9	1,2	3,1	0,0
VERWENDUNG	40,9	100,0	39,4	100,0	+ 1,5
Heiz- und Betriebskosten	5,0	12,2	5,0	12,7	0,0
Instandhaltungskosten	7,4	18,1	6,2	15,7	+1,2
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (einschl. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für Bewirtschaftung Pflegeeinrichtungen und Bestandsveränderungen)	11,0	26,9	9,9	25,1	+ 1,1
Personalaufwendungen	4,1	10,0	4,0	10,2	+ 0,1
Abschreibungen	4,9	12,0	4,9	12,4	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1,1	2,7	1,1	2,8	0,0
Zinsaufwand (inkl. Aufzinsung Rückstellung)	3,2	7,8	3,3	8,4	- 0,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag, sonst. Steuern	1,0	2,5	1,0	2,5	0,0
Jahresüberschuss	3,2	7,8	4,0	10,2	- 0,8

Die Betriebs- und Heizkosten, die weiterberechneten Leistungen der Tochtergesellschaft "Süderelbe" Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH sowie die Instandhaltungskosten der Pflegeeinrichtungen werden unter der Position Aufwendungen für Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen ausgewiesen.

2.2. FINANZLAGE

Im Rahmen unserer Finanzplanung stellen wir sicher, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsjahr sowie gegenüber den finanzierenden Banken und Versicherungen termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben der Ausschüttung einer 4%igen Dividende weitere Liquidität für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie für Neubauinvestitionen zur Verfügung steht.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Derzeit haben uns zwei Kreditinstitute Kreditlinien von rd. 4,5 Mio. € eingeräumt. Die Kreditlinien können auch als Geldmarktkredite in Anspruch genommen werden.

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde nach dem Deutschen Rechnungslegungs Standard (DRS) Nr. 21 aufgestellt und zeigt die Veränderung der liquiden Mittel.

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2017		2016	
	Mio. EUR		Mio. EUR	
Finanzmittelbestand zum 01. 01.	4,8		2,5	
Cashflow aus				
laufender Geschäftstätigkeit	+ 11,2	*)	+ 12,0	*)
Investitionstätigkeit	- 6,9		- 4,3	
Finanzierungstätigkeit	- 5,8	**)	- 5,4	**)
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31. 12.	3,3		4,8	
*) darin enthalten:				
Cashflow nach DVFA/SG	8,2 Mio. EUR		8,6 Mio. EUR	
***) darin enthalten:				
planmäßige Tilgungen	- 5,3 Mio. EUR		- 5,1 Mio. EUR	
gezahlte Zinsen	- 3,1 Mio. EUR		- 3,3 Mio. EUR	

Von den Investitionen des Geschäftsjahres entfallen 4,7 Mio. € auf die Neubautätigkeit (Hamburg-Langenbek, Winsener Straße 138, 138 a), 1,3 Mio. € auf die Modernisierungstätigkeit (insbesondere die Wohnanlagen Hermesweg 17–23, 25, 27, 29, Grumbrechtstraße 118 und Stader Straße 101–103), 0,5 Mio. € auf Bauvorbereitungskosten zur Planung von Neubauvorhaben (Zum Jägerfeld 13 a+b; Nachtigallenweg 10; Am Saal 15–19 in Seevetal-Meckelfeld) sowie 0,1 Mio. € auf Anschaffungskosten für bebaute Grundstücke mit anderen Bauten und unbebaute Grundstücke.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Aufnahme von Darlehen in Höhe von 3,3 Mio. € für Investitionen der Neubautätigkeit in Hamburg-Langenbek, Winsener Straße 138, 138 a, die planmäßigen Tilgungen von 5,3 Mio. € sowie Zinsaufwendungen von 3,1 Mio. €.

2.3. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2017 wie folgt dar:

	31. 12. 2017		31. 12. 2016		VERÄNDERUNG
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR
Anlagevermögen	184,3	94,1	182,0	93,3	+ 2,3
Umlaufvermögen	11,6	5,9	13,1	6,7	- 1,5
GESAMTVERMÖGEN	195,9	100,0	195,1	100,0	+ 0,8
Eigenkapital	97,7	49,9	95,2	48,8	+ 2,5
Langfristiges Fremdkapital					
– Pensions- u. a. langfristige Rückstellungen	1,2	0,6	1,2	0,6	0,0
– aus der Dauerfinanzierung	85,9	43,8	88,1	45,1	- 2,2
– langfristige Verbindlichkeiten	1,1	0,6	1,1	0,6	0,0
Kurzfristige Fremdmittel	10,0	5,1	9,5	4,9	+ 0,5
GESAMTKAPITAL	195,9	100,0	195,1	100,0	+ 0,8

Das Anlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr um 2,3 Mio. € angestiegen. Den Zugängen aus Investitionstätigkeit von 7,2 Mio. € standen die planmäßigen Abschreibungen von 4,9 Mio. € gegenüber.

Die Posten des Umlaufvermögens sind um 1,5 Mio. € zurückgegangen. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den Rückgängen bei den Posten Flüssige Mittel und Bausparguthaben und Sonstige Vermögensgegenstände.

Das Fremdkapital aus der Dauerfinanzierung veränderte sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die Darlehensvalutierung (+3,3 Mio. €), abzüglich der planmäßigen Tilgung (-5,3 Mio. €).

Die kurzfristigen Fremdmittel sind gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Mio. € angestiegen. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg bei dem Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Das Anlagevermögen beträgt 94,1 % der Bilanzsumme und ist vollständig durch Eigen-, langfristiges Fremdkapital und langfristige Verbindlichkeiten finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt 97,7 Mio. € gegenüber 95,2 Mio. € im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote stieg von 48,8 % im Vorjahr auf 49,9 % am 31. Dezember 2017.

		2017	2016	2015	2014	2013	2012
Eigenkapital	Mio. EUR	97,7	95,2	91,2	87,7	84,5	80,8
Quote	%	49,9	48,8	47,1	46,2	45,4	44,1

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Das Risikomanagement der Süderelbe basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes sowie der Bankenlandschaft, in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Risiken aus Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Die auf einen 5-Jahres-Zeitraum ausgerichtete Finanz- und Wirtschaftsplanung macht keine Risiken erkennbar, die sich bestandsgefährdend auswirken oder die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft und der Tochterunternehmen wesentlich beeinträchtigen könnten.

Für den Betrieb unserer Pflegeeinrichtungen besteht das Risiko, dass sich der Mangel an Pflegefachkräften weiter verstärkt. Dies könnte bedeuten, dass die Auslastung der Pflegeplatzkapazitäten gesenkt werden müsste, da die gesetzlich vorgeschriebene Personalausstattung andernfalls nicht eingehalten werden kann. Dies würde die Ertragskraft der Pflegeeinrichtungen belasten und gegebenenfalls langfristig zu einer Anpassung des Angebots führen. Diesem Risiko versuchen wir mit einer hohen Ausbildungsquote zu begegnen. Die Arbeitsmarktsituation im Bereich der Pflege sowie die Tatsache, dass sich in 2018 für das in unseren Pflegeeinrichtungen beschäftigte Personal der Abschluss eines Haustarifvertrages abzeichnet, wird zu steigenden Personalaufwendungen führen. Das sich damit verschärfende Spannungsfeld zwischen Refinanzierung der Kosten und der Notwendigkeit, die Balance zwischen Qualität und Wirtschaftlichkeit zu halten, stellt ein weiteres Risiko für die Wirtschaftlichkeit der Pflegeeinrichtungen dar. Der Pflegemarkt wird weiterhin wachsen und sich im Bereich der Versorgungsformen möglicherweise stärker ausdifferenzieren. Die Wettbewerbslage wird erfordern, das eigene Leistungsangebot und die Leistungsfähigkeit auf den Prüfstand zu stellen, um nachhaltig wirtschaftliche Ergebnisse erzielen zu können.

Wir setzen konsequent unsere bisherige Geschäftspolitik fort. Neben einer maßvollen Neubautätigkeit investieren wir in den vorhandenen Wohnungsbestand. Damit schaffen wir nachfragegerechte Wohnungsangebote und sichern somit unsere Chancen einer verbesserten Wettbewerbsfähigkeit sowie gesteigerten Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens.

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren und Pflegesätzen, bei weiterhin nicht steigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2018 mit Nettokaltmieten und Pflegeentgelten einschl. Zuschüssen abzgl. Erlösschmälerungen von 34,0 Mio. €, Zinsaufwendungen (ohne Aufzinsung Rückstellung) von 2,9 Mio. € und planen die Kosten für Instandhaltung mit 8,0 Mio. €. Weiterhin rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3,3 Mio. €. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 08. Mai 2018

Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG, Hamburg

Der Vorstand

Gerd Höft

Holger Rullmann

Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		70.850,00	63.914,00
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Pflegeeinrichtungen	173.288.304,90		176.523.801,77
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.549.558,16		1.591.002,41
3. Grundstücke ohne Bauten	88.849,08		35.553,48
4. Technische Anlagen und Maschinen	229.709,00		147.137,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.094.538,27		895.765,99
6. Anlagen im Bau	7.057.242,19		2.367.508,07
7. Bauvorbereitungskosten	724.367,11	184.032.568,71	198.959,41
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00		200.000,00
2. Andere Finanzanlagen	54,56	200.054,56	54,56
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		184.303.473,27	182.023.696,69
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
2. Unfertige Leistungen	5.751.053,82	5.751.054,33	5.790.977,24
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	43.762,20		49.944,86
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.865,24		11.425,16
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	124.780,57		175.429,41
4. Forderungen an verbundene Unternehmen	13.802,47		0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	656.214,57	849.425,05	925.867,76
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.310.974,72		4.835.574,92
2. Bausparguthaben	1.648.264,11	4.959.238,83	1.294.329,73
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		11.559.718,21	13.083.549,59
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		2.197,00	0,00
BILANZSUMME		195.865.388,48	195.107.246,28

Bilanz zum 31. Dezember 2017

PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	570.270,00		539.700,00
2. der verbleibenden Mitglieder	16.121.820,00		16.189.740,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 EUR)	45.150,00	16.737.240,00	45.000,00 (0,00)
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 EUR)	16.000.000,00		15.500.000,00 (500.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.590.030,73 EUR)	32.843.811,43		31.253.780,70 (2.317.142,43)
3. Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 EUR)	31.500.000,00	80.343.811,43	31.000.000,00 (500.000,00)
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	3.242.783,57		3.961.023,02
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.590.030,73	652.752,84	-3.317.142,43
EIGENKAPITAL GESAMT		97.733.804,27	95.172.101,29
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.200.623,00		1.199.579,00
2. Sonstige Rückstellungen	399.864,28	1.600.487,28	393.748,14
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.909.859,97		74.786.494,55
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.964.853,05		13.264.909,58
3. Erhaltene Anzahlungen	7.345.423,68		7.323.198,41
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	94.517,67		101.444,93
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.790.663,52		1.382.505,66
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	95.888,52		106.223,49
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 22.144,83 EUR) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.077.137,71 EUR)	1.237.841,28	96.439.047,69	1.288.745,58 (46.339,97) (1.107.388,58)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		92.049,24	88.295,65
BILANZSUMME		195.865.388,48	195.107.246,28

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2017

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.627.706,39		25.429.232,75
b) aus Pflegeentgelten	14.060.138,05		12.797.735,67
c) aus Betreuungstätigkeit	211.658,81		211.465,64
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	245.853,62	40.145.356,87	118.098,92
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 39.923,42	21.524,77
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		179.500,00	52.800,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		316.602,51	558.718,83
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.661.058,17		11.519.439,18
b) Aufwendungen für Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen	10.502.572,12		9.468.119,92
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	9.857,74	23.173.488,03	9.413,37
ROHERGEBNIS		17.428.047,93	18.192.604,11
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.332.034,16		3.230.577,38
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 145.519,87 EUR)	770.769,70	4.102.803,86	743.521,73 (129.779,14)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		4.945.194,09	4.912.224,15
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.079.941,57	1.091.640,57
9. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen: 65.000,00 EUR)		65.000,00	70.000,00 (70.000,00)
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,78	0,54
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 EUR)		34.023,92	42.223,98 (0,00)
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen: 46.038,00 EUR)		3.177.975,17	3.346.711,35 (46.038,00)
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		43.105,50	104.373,80
ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG		4.178.052,44	4.875.779,65
14. Sonstige Steuern		935.268,87	914.756,63
JAHRESÜBERSCHUSS		3.242.783,57	3.961.023,02
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.590.030,73	3.317.142,43
BILANZGEWINN		652.752,84	643.880,59

Anhang

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg (GnR 756).

Der Jahresabschluss zum 31. 12. 2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. 07. 2015 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Bezeichnung des Postens Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten haben wir um den Zusatz und Pflegeeinrichtungen ergänzt.

Soweit weitere Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind, wurden die angepassten Vorjahresbeträge in den Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung benannt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Genossenschaft eine mittelgroße Kapitalgesellschaft.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

1. Immaterielle Vermögensgegenstände werden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Die Abschreibung der Immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt linear in der Regel zwischen 20 % und 33 % jährlich.
2. Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind grundsätzlich mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßig lineare und außerplanmäßige Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse, bewertet.

Bei Wohngebäuden auf eigenen Grundstücken sowie auf Erbbaugrundstücken mit einer Vertragslaufzeit von 99 Jahren gehen wir von einer Nutzungsdauer von regelmäßig 80 Jahren aus. Für die Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg beträgt die Nutzungsdauer 51 Jahre und für Haus Hammer Landstraße 58 Jahre. Im Zusammenhang mit umfangreichen Modernisierungen erfolgt die Anpassung der Abschreibung an die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes. Um- und Erweiterungsbauten in den Wohnlagen der VE 01, 02 und 03 der Waldfrieden-Siedlung werden mit einer gewöhnlichen Nutzungsdauer von 30 bzw. 40 Jahren angesetzt.

In die Herstellungskosten des Sachanlagevermögens sind für Bauleitungs- und Verwaltungsleistungen anteilige Verwaltungskosten von 179,5 T€ einbezogen, die wir aufgrund eines Betriebsabrechnungsbogens ermittelt haben. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

3. Geschäfts- und andere Bauten unterliegen einer Nutzungsdauer von 25 Jahren. Die Restnutzungsdauer des Geschäftsgebäudes wurde nach einem Anbau im Jahr 2011 auf 20 Jahre festgelegt. Einstellplätze und Garagen unterliegen einer Nutzungsdauer bis zu 20 Jahren sowie Carportanlagen von 10 Jahren. Die Außenanlagen schreiben wir bis zu einem Zeitraum von 12 ½ Jahren ab.

4. Eine im Landkreis Harburg nicht bebaubare Grundstücksfläche in Größe von 16.799 m² ist unverändert mit einem Erinnerungswert von 0,51 € vermerkt. In Seevetal-Meckelfeld wurde im Jahr 2014 der Kauf des Grundstücks Am Saal 15–19, mit einer Fläche von 1.841 m² beurkundet. Das für die Süderelbe bis zum 31.03.2018 bestehende Rücktrittsrecht ist aufgrund der Erfüllung der zugesagten Vertragsbedingungen entfallen. Wir rechnen voraussichtlich im III. Quartal 2018 mit dem Baubeginn. Bisherige Aufwendungen für den Erwerb des Grundstückes werden zum Stichtag mit einem Wert in Höhe von 88,8 T€ ausgewiesen.
5. Die Bilanzposition Technische Anlagen und Maschinen beinhaltet die zu Anschaffungskosten aktivierten und um die planmäßigen Abschreibungen geminderten Vermögensgegenstände der Wäscherei, der Küche und des Blockheizkraftwerkes in der Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg sowie das Blockheizkraftwerk in der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße und der Wohnanlage Trettaustraße 7–11, 11 a–c. Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden 10 Jahre angesetzt.
6. Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden in 5 bis 13 Jahren abgeschrieben, EDV-Einrichtungen in 3 Jahren. Bei den Einrichtungsgegenständen der Seniorenwohnanlagen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße haben wir in der Regel eine 10- bis 15-jährige Nutzungsdauer unterstellt.
7. Für geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von 150 € bis 1.000 € wird im Jahr des Zuganges ein Sammelposten gebildet, welcher im Zeitraum von 5 Jahren unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften abgeschrieben wird.
8. Die Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet.
9. Beim Umlaufvermögen wurden die Unfertige Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.
10. Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände, Flüssige Mittel sowie Bausparguthaben wurden, soweit sie nicht abzuzinsen waren, zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken bei Forderungen sowie Sonstige Vermögensgegenstände sind durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen werden direkt abgeschrieben.
11. Investitionszuschüsse, bei denen die Anspruchsgrundlage im Geschäftsjahr erreicht wurde und die in den Folgejahren ausgezahlt werden, wurden als Zugang unter den Forderungen mit dem Barwert erfasst. Sofern Anschaffungs- und Herstellungskosten betroffen waren, wurden die Investitionszuschüsse von diesen netto abgezogen. Angewandt wurde der Zinssatz 4 %.
12. Als Rechnungsgrundlagen für die Pensionsrückstellungen dienen die steuerlich anerkannten Richttafeln von Prof. Klaus Heubeck 2005G. Als Grundlage für die Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde das Teilwertverfahren angewandt. Für neun Rentenbezieher entspricht der Erfüllungsbetrag dem Barwert der künftigen Pensionsleistung am Schluss des Wirtschaftsjahres. Zwei Hinterbliebenenrenten wurden nach der kollektiven Methode bewertet.
 Des Weiteren wurde zum Bilanztermin für die Ermittlung des Erfüllungsbetrages der laufenden Pensionen eine Rentendynamik von 1,8 %, eine Fluktuationsrate von 0,0 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,68 % (im Vorjahr 4,01 %) zugrunde gelegt. Die Aufwendungen der Zinssatzänderungen werden bei den Personalaufwendungen ausgewiesen.
13. Die Sonstigen Rückstellungen und Steuerrückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß der Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt auch für Rückstellungen zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen und für Jubiläen.

14. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel auf der nachfolgenden Seite dargestellt.
2. Die Zugänge beim Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Pflegeeinrichtungen beinhalten im Wesentlichen aktivierte Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 1.311 T€. In Höhe von 98 T€ wird der Abgang der Anschaffungs- und Herstellungskosten des technisch verbrauchten Blockheizkraftwerkes (BHKW) der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße gezeigt. Das in 2017 neu errichtete BHKW in der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße wird als Zugang unter dem Posten Technische Anlagen und Maschinen in Höhe von 131,0 T€ ausgewiesen.
3. Der Erwerb eines mit Gewerberäumen und Garagen bebauten Grundstücks in 2016 in Hamburg-Marmstorf, Zum Jägerfeld 13 a+b, wird unter dem Posten Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten gezeigt. Es sind nachträgliche Anschaffungskosten in Höhe von 8,9 T€ aktiviert worden. Da künftig eine Bebauung mit Wohnraum vorgesehen ist, wird der Zugang der angefallenen Planungskosten in Höhe von 106,4 T€ unter dem Posten Bauvorbereitungskosten dargestellt.
4. Im Geschäftsjahr 2014 erfolgte ein Zugang bei der Bilanzposition Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten. Das Grundstück in Seevetal-Meckelfeld, Am Saal 15–19, ist für die Bestandsbebauung im III. Quartal 2018 vorgesehen. Im Jahr 2017 sind weitere Erwerbsnebenkosten in Höhe von 53,3 T€ aktiviert worden. Im Geschäftsjahr angefallene Planungskosten von 107,8 T€ werden in der Position Bauvorbereitungskosten ausgewiesen.
5. Der Posten Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet im Wesentlichen Zugänge in Höhe von 346,3 T€ für die Anschaffung von neuen Telekommunikations/Lichtrufanlagen (TK-Anlagen) in den Seniorenwohnanlagen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße sowie der Hauptverwaltung Kleinfeld 86. Die technisch verbrauchten TK-Anlagen sind mit Anschaffungskosten in Höhe von 486,6 T€ abgegangen.
6. Für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern in Hamburg-Langenkamp, Winsener Straße 138, 138 a, sind Zugänge in Höhe von 4.689,7 T€ unter dem Posten Anlagen im Bau ausgewiesen.
7. Die Bauvorbereitungskosten sowie die geleisteten Anzahlungen umfassen weitere Planungs- und Projektleistungen für die Neubauvorhaben in Hamburg-Neugraben-Fischbek, Weidenkehre/Scheideholzweg, in Höhe von 19,0 T€ sowie in Hamburg-Eißendorf, Nachtigallenweg 10, mit 292,2 T€.

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagenspiegel:

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS VOM 01. 01. BIS 31. 12. 2017

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
	01. 01. 2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	31. 12. 2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	240.666,53	48.546,17	33.619,05	0,00	255.593,65
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Pflegeeinrichtungen	280.170.100,50	1.319.939,17	100.076,53	0,00	281.389.963,14
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.086.680,68	34.639,87	0,00	0,00	3.121.320,55
Grundstücke ohne Bauten	35.553,48	53.295,60	0,00	0,00	88.849,08
Technische Anlagen und Maschinen	399.208,32	132.333,67	0,00	0,00	531.541,99
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.173.116,63	426.988,37	595.658,25	0,00	3.004.446,75
Anlagen im Bau	2.367.508,07	4.689.734,12	0,00	0,00	7.057.242,19
Bauvorbereitungskosten, geleistete Anzahlungen	198.959,41	525.407,70	0,00	0,00	724.367,11
SACHANLAGEN GESAMT:	289.431.127,09	7.182.338,50	695.734,78	0,00	295.917.730,81
Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00
Andere Finanzanlagen	54,56	0,00	0,00	0,00	54,56
FINANZANLAGEN GESAMT:	200.054,56	0,00	0,00	0,00	200.054,56
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	289.871.848,18	7.230.884,67	729.353,83	0,00	296.373.379,02

ANHANG

ABSCHREIBUNG				BUCHWERT	BUCHWERT
01. 01. 2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	31. 12. 2017	31. 12. 2017	31. 12. 2016
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
176.752,53	41.610,17	33.619,05	184.743,65	70.850,00	63.914,00
103.646.298,73	4.553.436,04	98.076,53	108.101.658,24	173.288.304,90	176.523.801,77
1.495.678,27	76.084,12	0,00	1.571.762,39	1.549.558,16	1.591.002,41
0,00	0,00	0,00	0,00	88.849,08	35.553,48
252.071,32	49.761,67	0,00	301.832,99	229.709,00	147.137,00
2.277.350,64	224.302,09	591.744,25	1.909.908,48	1.094.538,27	895.765,99
0,00	0,00	0,00	0,00	7.057.242,19	2.367.508,07
0,00	0,00	0,00	0,00	724.367,11	198.959,41
107.671.398,96	4.903.583,92	689.820,78	111.885.162,10	184.032.568,71	181.759.728,13
0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	200.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	54,56	54,56
0,00	0,00	0,00	0,00	200.054,56	200.054,56
107.848.151,49	4.945.194,09	723.439,83	112.069.905,75	184.303.473,27	182.023.696,69

8. Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen Unfertige Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.
9. Die Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	
	2017 EUR	2017 EUR	2016 EUR
Forderungen			
aus Vermietung	43.762,20	952,44	4.900,37
aus Betreuungstätigkeit	10.865,24	0,00	0,00
aus anderen Lieferungen & Leistungen	124.780,57	0,00	0,00
an verbundene Unternehmen	13.802,47	0,00	0,00
	193.210,48	952,44	4.900,37
Sonstige Vermögensgegenstände	656.214,57	294.566,42	427.829,66
	849.425,05	295.518,86	432.730,03

Im Wesentlichen beinhalten die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Forderungen von Zuschüssen gegenüber der IFB Hamburg in Höhe von 293 T€.

Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtung Rechnung getragen.

Als Sonstige Vermögensgegenstände weisen wir aus:

	2017 EUR	2016 EUR
Guthaben aus Vorauszahlungen für Betriebskosten	8.386,45	150.427,60
Instandhaltungsrücklagen	37.414,72	40.435,29
Diverse Einzelforderungen	23.737,86	20.184,90
Zuschüsse der IFB Hamburg	466.526,40	633.543,64
Stromnetz Hamburg, Einspeisevergütung BHKW	14.681,48	4.550,41
Erstattung Mineralölsteuer	16.235,10	15.405,02
Ansprüche an Versicherungsgesellschaften	50.193,21	55.208,11
Steuerguthaben	39.039,35	6.112,79
	656.214,57	925.867,76

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten – wie im Vorjahr – keine Posten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

10. Von dem Bausparguthaben steht ein Betrag von 945,5 T€ derzeit nicht zur Verfügung, da er im Zusammenhang mit einer Darlehensaufnahme abgetreten wurde

11. Die Geschäftsguthaben haben sich wie folgt entwickelt:

	2017 EUR	2016 EUR
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	570.270,00	539.700,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	16.121.820,00	16.189.740,00
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	45.150,00	45.000,00
GESCHÄFTSGUTHABEN ZUM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES	16.737.240,00	16.774.440,00

Das Geschäftsguthaben verminderte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2017 um 0,22 %.

12. Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Die Genossenschaft erwirtschaftete zum 31. Dezember 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.242.783,57 €. Die Zuweisung zu den Ergebnismrücklagen beträgt 2.590.030,73 €. Der verbleibende Jahresüberschuss in Höhe von 652.752,84 € wird in 2018 an die Mitglieder als Dividende ausgeschüttet.

RÜCKLAGENSPIEGEL:

	2016 EUR	Einstellung aus Jahresüberschuss 2017 EUR	2017 EUR
Gesetzliche Rücklage	15.500.000,00	500.000,00	16.000.000,00
Bauerneuerungsrücklage	31.253.780,70	1.590.030,73	32.843.811,43
Andere Ergebnismrücklagen	31.000.000,00	500.000,00	31.500.000,00
ERGEBNISRÜCKLAGEN	77.753.780,70	2.590.030,73	80.343.811,43

13. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2017 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (3,68 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (2,80 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 87 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

14. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	2017 EUR	2016 EUR
Noch aufzuwendende Beträge für:		
persönliche Verwaltungskosten	173.585,52	154.531,80
sächliche Verwaltungskosten	59.500,00	53.000,00
Betriebskosten	124.000,00	144.540,84
Kosten für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	42.778,76	41.675,50
	399.864,28	393.748,14

15. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar (die erforderlichen Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt):

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. 12. 2017

	Insgesamt		Davon Restlaufzeit		Gesichert	ART DER SICHERUNG	
	EUR	UNTER 1 JAHR	1 BIS 5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE			EUR
		EUR	EUR	EUR			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.909.859,97	4.284.432,40 (4.300.786,07)	16.470.055,79	53.155.371,78	73.909.859,97	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.964.853,05	1.219.747,31 (1.158.159,81)	3.505.442,46	7.239.663,28	11.964.853,05	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	7.345.423,68	7.345.423,68 (7.323.198,41)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	94.517,67	94.517,67 (101.444,93)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.790.663,52	1.790.663,52 (1.382.505,66)					
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	95.888,52	95.888,52 (106.223,49)					
Sonstige Verbindlichkeiten	1.237.841,28	199.485,92 (183.607,00)	321.057,11	717.298,25			
	96.439.047,69	15.030.159,02 (14.555.925,37)	20.296.555,36	61.112.333,31	85.874.713,02		

GPR = Grundpfandrecht – Die grundpfandrechtl. Sicherung erfolgt durch eingetragene Grundschulden und Hypotheken.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

16. Unter der Position Verbindlichkeiten aus Vermietung weisen wir verwahrte Taschengeldkonten unserer Bewohner in den Pflegeeinrichtungen von 52,6 T€ aus. Auf eine getrennte Anlage der Taschengelder wurde wegen der geringen Einzelbeträge verzichtet.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 25.627,7 T€ enthalten neben den Mieterträgen 19.521,8 T€ abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten 5.818,9 T€ sowie Aufwendungszuschüsse und andere Erlöse 287,0 T€.
2. Die Erlöse aus dem Betrieb der Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße werden in einem eigenen Posten mit der Bezeichnung Umsatzerlöse aus Pflegeentgelten gezeigt. Die Erlöse für beide Einrichtungen betragen insgesamt 14.060,1 T€.
3. Der Posten Sonstige betriebliche Erträge beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus Erstattung Versicherungsschäden 178,1 T€, aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten 45,4 T€ sowie aus früheren Jahren 21,8 T€.
4. Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße werden unter dem Posten mit der Bezeichnung Aufwendungen für Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen abgebildet. Die Aufwendungen für beide Einrichtungen betragen 10.502,6 T€. In diesem Posten sind ebenfalls die weiterberechneten Leistungen der Tochtergesellschaft, der "Süderelbe" Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH, in Höhe von 5.620,6 T€ sowie Instandhaltungskosten in Höhe von 1.145,9 T€ enthalten.
5. Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführung zu Pensionsrückstellungen betreffen, um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnliche Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil in Höhe von 46,0 T€ gekürzt.
6. Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen beinhaltet im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung von insgesamt 1.009,3 T€.
7. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 43,1 T€ setzen sich aus in 2017 geleisteten Vorauszahlungen (61,5 T€), anrechenbaren Beträgen (18,5 T€), Forderungen (-24,6 T€) sowie Erstattungen für 2016 (-12,3 T€) zusammen.

D. Sonstige Angaben

- Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der "Süderelbe" Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg, die unter der Nr. 50087 im Handelsregister eingetragen ist. Die Gesellschaft verfügt am 31. Dezember 2017 über ein Eigenkapital von 448,9 T€ bei einer Bilanzsumme von 623,8 T€. Der Jahresabschluss 2017 weist einen Jahresüberschuss von 33,6 T€ aus.

Die Genossenschaft ist weiterhin alleinige Gesellschafterin der "Süderelbe" HHL Catering und Service GmbH mit Sitz in Hamburg, die unter der Nr. 129111 im Handelsregister eingetragen ist. Die Gesellschaft verfügt am 31. Dezember 2017 über ein Eigenkapital von 127,9 T€ bei einer Bilanzsumme von 178,1 T€. Der Jahresabschluss 2017 weist einen Jahresüberschuss von 24,0 T€ aus.

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	VOLLBESCHÄFTIGTE	TEILZEIT- BESCHÄFTIGTE
Kaufmännische Mitarbeiter	13,75	3,25
Technische Mitarbeiter	4,00	0,00
Mitarbeiter der Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg	29,50	21,75
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	9,00	11,00
	56,25	36,00

- Zur Mitgliederbewegung berichten wir:

MITGLIEDERBESTAND	
Anfang 2017	9.183
Zugang 2017	377
Abgang 2017	483
Ende 2017	9.077

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um rund 68 T€ verringert. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

- Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

VERPFLICHTUNGEN	Mio. EUR
aus Neubautätigkeit	1,9
aus Planung	0,2
aus Instandhaltung	0,7

UNSER ZUSTÄNDIGER PRÜFUNGSVERBAND IST DER

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

MITGLIEDER DES VORSTANDES:

Gerd Höft, Vorsitzender
Holger Rullmann

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES:

Michael Niemeyer, Vorsitzender
Dirk Mecklenburg, Stellvertretender Vorsitzender,
Stellvertretender Schriftführer (bis 29. Mai 2017)
Torsten Gerlach, Schriftführer
Kristin Appelbaum-Rückert
Lars Manschewski
Dirk Syllwasschy, Stellvertretender Schriftführer (ab 29. Mai 2017)

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 07.05.2018 wurden 500.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage und 1.590.030,73 € in die Bauerneuerungsrücklage sowie 500.000,00 € in die Anderen Rücklagen, vorbehaltlich der Billigung durch die Vertreterversammlung, eingestellt. Der Vertreterversammlung wird weiterhin vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 652.752,84 € in 2018 als Dividende auszuschütten.

Hamburg, 08. Mai 2018

Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG, Hamburg

Der Vorstand

Gerd Höft

Holger Rullmann

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich, in Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, im Verlauf des Geschäftsjahres 2017 vom Vorstand durch mündliche und schriftliche Berichterstattung regelmäßig über die wirtschaftliche und finanzielle Lage, über größere Investitionsvorhaben sowie die geschäftliche und personelle Entwicklung der Genossenschaft unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat trat zu zwei Sitzungen allein und zu vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zusammen. Zusätzlich fanden zwei Sitzungen des Bau- und Wohnungsausschusses und zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses statt. Anlässlich seiner Sitzungen hat der Aufsichtsrat die Berichte des Vorstandes umfassend erörtert, insbesondere für die Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße, sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes überzeugt sowie die zustimmungspflichtigen Geschäfte nach eingehender Beratung beschlossen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wurde durch umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des eigenen Wohnungsbestandes geprägt. 2017 wurden hierfür insgesamt rd. 9.872 T€ investiert. In 2018 sind Ausgaben für geplante Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von rd. 12.820 T€ vorgesehen; davon werden rd. 7.014 T€ aus eigenen Mitteln der Genossenschaft finanziert. Die Neubau- und Wertverbesserungsmaßnahmen tragen dazu bei, unsere Marktposition langfristig zu stärken.

Das positive Jahresergebnis 2017 ermöglicht, wie in den Vorjahren, vorbehaltlich der Zustimmung durch die Vertreterversammlung eine Dividende von 4 % auf die Geschäftsanteile auszuschütten. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2017 sowie den Lagebericht geprüft und zustimmend zur Kenntnis genommen. Er stimmt dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und den Mitarbeitern für die erbrachte Leistung und für die gute Zusammenarbeit.

Hamburg, im Mai 2018

Der Aufsichtsrat

Michael Niemeyer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Verzeichnis der Vertreter

(einschl. Ersatzvertreter – Stand 11.04.2018)

Wahlbezirk 1

WOHNANLAGEN: BAUERNHOLZTAL, DORFLAGEWEG, FALKENBERGSWEG, KIESELTAL,
MOOSTAL, SCHEIDEBACHTAL, FRANCOPIER STRASSE, KLEINFELD, BERGHEIDE, HEIDJERWEG,
NEUGRABENER BAHNHOFSTRASSE, RINGHEIDE, ROSTWEG, SCHEIDEHOLZWEG,
ERNST-MORITZ-ARNDT-STRASSE, SCHEIDEHOLZHANG

VERTRETER		ERSATZVERTRETER	
Bark	Christian	Gerecke	Ulrich
Meyer	Maik	Bahia	Amardeep Singh
Baade	Detlef	El-Masri	Samih
Pozdnjakova	Maria		
Zinser	Thomas		
Kress	Rainer		
Heyn	Günter		
Tetzner	Ernst		
Heinsohn	Holger		
Petersen	Ernst-August		

Wahlbezirk 2

WOHNANLAGEN: GERDAURING, NEUWIEDENTHALER STRASSE, STRIEPENWEG, TWISTERING,
REHRSTIEG, THIEMANNHOF

VERTRETER		ERSATZVERTRETER	
Fritsch	Britta	Wollbrück	Dietmar
Stolpmann	Stefan	Siemer	Helmut
Janssen	Alwin	Drifte	Svenja
Demir	Aga	Bartholomäus	Uwe
Albrecht	Karin		
Müller	Kurt-Heinz		
Kone	Carolina		
Siemers	Susanne		
Wilhelm	Olga		
Kugatow	Katharina		
Köhler	Thomas		
Merklinger	Boris		

Wahlbezirk 3

WOHNANLAGEN: BERKEFELDWEG, GRUMBRECHTSTRASSE, HERMESWEG, MILCHGRUND,
STADER STRASSE, HANS-DEWITZ-RING, GILDERING, ALTER POSTWEG, BISSINGSTRASSE,
HIRSCHFELDPLATZ, JULIUS-LUDOWIEG-STRASSE, MARIENSTRASSE, WOELLMERSTRASSE,
HINZEWEG, DENICKESTRASSE, TRIFTSTRASSE, VAHRENWINKELWEG

VERTRETER		ERSATZVERTRETER	
Scharweit	Marten	Bannuscher	Günther
Weise	Peter	Redmann	Herbert
Sariz	Nalan		
Glüsing	Rita		
Schroeder	Bärbel		
Busch	Hajo		
Knebel	Peter		
Paudel	Basu Dev		
Freude	Günter		
Malek	Georg		
Katzsch	Michael		
Antonelli	Giuseppe		
Decker	Reinhard		

Wahlbezirk 4

WOHNANLAGEN: KERSCHENSTEINERSTRASSE, NIEMANNSTRASSE, KLEINE STRASSE,
AM WEINBERG, REESEBERG, GORDONSTRASSE, REMBRANDTSTRASSE, SUDERMANNSTRASSE

VERTRETER

Bischoff	Gabriele Sonja
Handke	Ute
Lucht	Ortwin

Wahlbezirk 5

WOHNANLAGEN: STEENDIEK, FOCKSWEG

Wahlbezirk 6

WOHNANLAGEN: FÄHRSTRASSE, GERAER WEG, ROTENHÄUSER DAMM, WEIMARER STRASSE,
GEORG-WILHELM-STRASSE, TRETTAUSTRASSE, ZEIDLERSTRASSE

VERTRETER

Stüben	Wilfried
Heße	Peter
Gronwald	Andreas
Olschok	Gian-Piero
Hofmann	Tim

ERSATZVERTRETER

Mewes	Hans-Joachim
-------	--------------

Wahlbezirk 7

WOHNANLAGEN: AM FRANKENBERG

VERTRETER

Buchholz	Elfriede
Boll	Hannelore
Baumann-Sieverts	Bärbel

ERSATZVERTRETER

Böttcher	Irmtrud
Wegner	Gunda
Zomm	Günter

Wahlbezirk 8

WOHNANLAGE: HAMMER LANDSTRASSE

VERTRETER

Bilkenroth	Harry
------------	-------

Wahlbezirk 9

WOHNANLAGEN: APPENSTEDTER WEG, HEIDEKAMP, GROSSE HEIDE, PULVERMÜHLENWEG,
GROSSE WIESEN, ASHAUSENER STRASSE, BARDENWEG

VERTRETER

Goutte	Dominique
Streich	Ronald

Wahlbezirk 10

WOHNANLAGEN: TÖNNHÄUSER WEG, IM SAAL, REHMENBERG, HUGO-HAASE-WEG,
WINSER BAUM, IN DEN WETTERN, AHORNWEG

VERTRETER

Schneider	Andre
Schwoy	Hartmut
Ziblak	Mustafa

ERSATZVERTRETER

Tasch	Karl-Heinz
-------	------------

Wahlbezirk 11

WOHNANLAGEN: UNVERSORGTE MITGLIEDER, REIHENHÄUSER NORDERSTEDT,

FÖRDERNDE MITGLIEDER IM LANDKREIS HARBURG

VERTRETER

Breckwoldt	Christina
Perlbach	Gudrun
Bienert	Jörg
Weise	Helga
Goöben	Gerhard
Glüsing	Nicola
Vogt	Olaf
Kolkmann	Hans-Hermann
Schult	Karl
Meinschien	Petra Elisabeth
Stahl	Heinz
Alsguth	Ulf
Hauchwitz	Frank
Schmied	Elke
Salzwedel	Dieter
Scholz	Günter
Dr. Veltrup	Clemens
Beenk	Peter
Dunker	Wolf Dieter
Lemme	Heinz
Lindner	Thomas
Behrens	Heinrich
Dammann	Thomas
Perlbach	Rainer
Dammann	Elvira
Kowalzik	Hartmut
Hafrang	Brigitte
Gesterding	Ingo
Schütt	Dieter
Cohrs	Helmut
Köhler	Manfred
Seidler	Dirk
Ambrosius	Angelika
Antholz	Jan M.
Blohm	Karl-Wilhelm
Probst	Peter
Wohlfarth	Ingeburg
Pingel	Werner
Glaser	Friedrich
Dechow	Ingrid
Boschat	Gerhard

ERSATZVERTRETER

Oelerich	Peter
Meyer	Horst A.W.
Kröger Roeschen	Anita
Kohl	Jakob
Sperling	Harald
Schulz	Herbert
Elwart	Hans Jürgen
Schörck	Falko
Gülck	Elke
Heinrich	Margarete
Höper	Friedrich

Unsere Wohnanlagen



UNSER WOHNUNGSBESTAND



SENIORENWOHNANLAGE HAUS AM FRANKENBERG



SENIORENWOHNANLAGE HAUS HAMMER LANDSTRASSE

Unsere Wohnanlagen

VE	WOHNANLAGE	WE	GEWERBE	GARAGEN	STELLPLÄTZE	SONSTIGE
A. HAMBURG						
1*	Falkenbergsweg 87, 89, 93, 95, 97, 101, 103, 105, 107, 117, 119, 121, 123, 127; Bauernholztal 1, 3-7, 9, 18, 18 a+b; Kieseltal 5; Scheidebachtal 2 a+b, 4-6, 8, 10, 12, 18	34		1	4	
2*	Bauernholztal 17, 19, 20 a+b, 22 a+b, 22-32, 34, 36-42, 44-47, 51, 53, 55; Kieseltal 2, 4, 6 a+b, 8 a+b; Scheidebachtal 9, 11, 13 a+b, 18 a+b	69			26	1
3*	Scheidebachtal 15, 20, 22, 24; Moostal 1-8; Falkenbergsweg 139, 143, 145, 147	53			6	
4*	Milchgrund 78, 80, 82; Hermesweg 11 a-b, 12, 13 a-b, 14, 15 a-b, 16	93				
5*	Milchgrund 84; Stader Straße 105, 107, 109, 111, 113	59				
6*	Rembrandtstraße 18, 18 a, 20, 22, 24, 26, 28; Sudermannstraße 33, 35, 37, 31 a	73	1	53		
7*	Weimarer Straße 2, 4, 6; Geraer Weg 1-18; Rotenhäuser Damm 2, 4, 6; Fährstraße 14, 22, 24 a, 26 a, 28, 32	284	9	20	37	6
8*	Julius-Ludowieg-Straße 101, 103, 105, 107; Hirschfeldplatz 2, 4; Marienstraße 82, 84	95	1	9		
9*	Hermesweg 1, 3 a-b, 5 a-c, 7 a-d, 9 a-d; Milchgrund 65, 67, 69; Stader Straße 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137	209	1	10	1	3
10*	Hermesweg 17-23, 25, 27, 29; Grumbrechtstraße 118; Stader Straße 101, 103	108		37		1
11*	Bissingstraße 1, 3, 5; Alter Postweg 2	29		9	3	
12*	Niemannstraße 11, 13, 17, 19, 21, 25, 27, 29, 31	95				1
13*	Kerschensteinerstraße 11, 13	16		11		
14*	Berkefeldweg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15; Stader Straße 95, 97, 99	67			11	
15*	Francoper Straße 14/1, 14/2 a-e, 14/3, 14/4 a-e, 14/5, 14/6 a-d, 14/7, 14/8 a-d; Dorflageweg 21a-h; Kleinfeld 29 a-e, 31 a-e, 33 a-h, 35 a-d, 37 a-d, 28, 30, 32, 34, 36	164		79	6	2
1501*	Kleinfeld 38 a+b	19		21		
16*	Alter Postweg 3, 5	18	2	3	5	
17*	Kleinfeld 77 a-b, 78 a-c, 79 a-b, 80 a-c, 81 a-b, 82 a-c, 83 a-b, 84 a-c	200		74	15	9
18*	Falkenbergsweg 131, 133 a-c, 135, 137	20		11	2	2
19*	Berkefeldweg 2; Grumbrechtstraße 78, 80	178		56	54	3

UNSERE WOHNANLAGEN

VE	WOHNANLAGE	WE	GEWERBE	GARAGEN	STELLPLÄTZE	SONSTIGE
20*	Francoper Straße 17 a-c	18		9		1
21*	Kleinfeld 98, 100, 102, 104, 106	47		68	12	
22*	Twistering 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 10 a, 11, 12 a-c, 13, 14, 15, 16, 17 a-b, 18 a-c, 20, 22, 24 a-c, 26 a-c, 28 a-d, 30 a-d, 32 a-d; Neuwiedenthaler Straße 74, 76; Striepenweg 30 a-c, 34 a-c; Gerdauring 1, 3, 5, 7, 9, 11, 11 a, 12-21 a, 22, 24, 33 a-c, 35, 37	612		135	182	2
23*	Neuwiedenthaler Straße 82, 84	56 ¹		36	8	2
24*	Twistering 1 a-b, 3 a-b, 5 a-b; Neuwiedenthaler Straße 78, 80; Gerdauring 2 a-b, 4 a-b, 6 a-b, 8, 10	63	1	2	8	9
28	Rehrstieg 48	112		57		1
29	Thiemannhof 1, 5-20	188		48	96	20
30	Thiemannhof 21-23	24		6	18	4
31*	Zeidlerstraße 35, 37, 39	28			27	
32*	Trettaustraße 13; Georg-Wilhelm-Straße 206, 208, 210	33	1			2
3201*	Trettaustrasse 7-11, 11 a-c	42		35	17	1
33	Alter Postweg 53; Woellmerstraße 18	16		12		1
35*	Am Weinberg 3, 3 a-d, 4, 6, 8, 10; Reeseberg 153	86		53	10	
36	Kleinfeld 28 a-d	50			40	
37	Kerschensteinerstraße 9	8		7		
38	Hinzeweg 2, 4, 6	24		5	15	
39*	Rostweg 27 a-c, 29 a-b, Scheideholzweg 127, 129	49		36		3
40*	Am Frankenberg 34, 36	78	3		41	234 ²
41*	Niemannstraße 15	15		10		
43	Gordonstraße 34-48	64			53	1
44	Hinzeweg 5	11			9	1
46*	Zum Jägerfeld 13			14	8	
47	Kleinfeld 88-90	16		18	8	
4701	Kleinfeld 86		2		15	
48*	Hans-Dewitz-Ring 7-17	71		24	33	
49	Scheideholzhang 7, 9, 11, 28	36		20		
50*	Denickestraße 174, 176; Triftstraße 98, 100	48 ³			43	4
51*	Steendiek 22	4			4	
52*	Focksweg 51-53, 79-89	56		16	29	
53	Hans-Dewitz-Ring 35-43	58		38	11	
54*	Hans-Dewitz-Ring 8-12	35		19	10	
55	Hammer Landstraße 168	57	2	24	6	153 ⁴
56*	Gildering 1, 2, 3	14			14	
57*	Vahrenwinkelweg 41-45, 63-73	9		7	2	

VE	WOHNANLAGE	WE	GEWERBE	GARAGEN	STELLPLÄTZE	SONSTIGE
B. LANDKREIS HARBURG						
42	Ernst-Moritz-Arndt-Straße 29, Neu Wulmstorf	32			10	
80*	Appenstedter Weg 41–45; Große Heide 3; Heidekamp 4, Seevetal	20		11		
81*	Pulvermühlenweg 32 a + b, Seevetal	8				
82*	Pulvermühlenweg 26–30, Seevetal	22		5	3	
83	Im Saal 51/53, Winsen/Luhe	17		7	2	
84*	Rehmenberg 10–14, Winsen/Luhe	9				
85	Hugo-Haase-Weg 7/13, Winsen/Luhe	31				
8501*	Hugo-Haase-Weg 5, Winsen/Luhe	9		9	3	
87	Große Wiesen 15 a–c, Seevetal	23			9	1
88	Große Wiesen 13, Seevetal	18			7	1
89	Ashausener Straße 1 + 3; Bardenweg 2, Stelle	24			14	1
91*	Winser Baum 13–19, 38–44, Winsen/Luhe	96		20	44	
92*	In den Wettern 2 a, Winsen/Luhe	11			12	
93*	Tönnhäuser Weg 37, 37 a, Winsen/Luhe	12		4	11	
94*	Ahornweg 28–32, Winsen/Luhe	26			30	
95*	Ahornweg 41–47, Winsen/Luhe	32			44	2
		4.301	23	1.149⁵⁾	1.078	472
GESAMT:		7.023				

¹⁾ 33 Wohnungen mit öffentlicher Bindung

²⁾ 230 Heim- und Pflegeplätze eingeschlossen

³⁾ 24 Wohnungen mit öffentlicher Bindung

⁴⁾ 151 Pflegeplätze eingeschlossen

⁵⁾ 209 Carports eingeschlossen

* Für die Anmietung einer Wohnung in diesen Wohnanlagen ist die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines nicht erforderlich.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER: Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG · Kleinfeld 86 · 21149 Hamburg

GESTALTUNG UND PRODUKTION: Klötzner Company Werbeagentur GmbH, Hamburg

FOTOS: Sinje Hasheider (Titel, S. 6, S. 11, S. 15, S. 16)

VISUALISIERUNGEN: Architekturbüro Sawallich Planungsgesellschaft mbH (S. 13, S. 14),
Tchoban Voss Architekten GmbH (S. 12)

DRUCK: MPW Media-Print Witt GmbH

PAPIER: Druckfein, Römerturm



SÜDERELBE